

B.J. Ejendomme ApS
CVR-nr. 28316798

Årsrapport 2012

Godkendt på selskabets generalforsamling den 30.05.2013.

Dirigent

Navn: Jesper Bach

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2012	10
Balance pr. 31.12.2012	11
Egenkapitalopgørelse for 2012	13
Pengestrømsopgørelse for 2012	14
Noter	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

B.J. Ejendomme ApS
H.C. Andersens Boulevard 11, 1.
1553 København V

CVR-nr.: 28316798
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.01.2012 - 31.12.2012

Direktion

Bjarne Thomsen
Jesper Bach

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ndr. Ringgade 70A
4200 Slagelse

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012 for B.J. Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2012 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30.05.2013

Direktion

Bjarne Thomsen

Jesper Bach

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i B.J. Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for B.J. Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på oplysninger i note 2, hvori ledelsen redegør for usikkerhed ved måling af selskabets investeringsejendomme.

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1, hvori ledelsen redegør for væsentlig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Usikkerheden henføres til, at selskabet ikke alene kan honorere de nuværende afviklingsaftaler med selskabet pengeinstitutter. Ledelsen forventer, at der kan indgå nye afviklingsaftaler, der sikrer det likvide beredskab, og aflægger i overensstemmelse hermed årsrapporten under forudsætningen om virksomhedens fortsatte drift.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnska-bet.

Slagelse, den 30.05.2013

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Christian Hansen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 179 t.kr., hvilket er som forventet. For 2013 forventes et overskud i samme størrelsesorden.

Forudsætninger for fortsat drift

Selskabet har en negativ egenkapital, der udgør 3.589 t.kr. pr. 31.12.2012.

Som følge af selskabets negative egenkapital er det afgørende, at selskabets nuværende finansiering ikke opsiges. Hvis dette sker, kan det blive vanskeligt eller måske umuligt at opnå en tilsvarende finansiering hos en anden kreditinstitution.

Med den nuværende drift og afviklingsaftaler forventes et årligt likviditetsunderskud. Likviditetsunderskuddet er i 2012 dækket ved indskud fra en af selskabets kapitalejere.

Den fortsatte drift er afhængig af, at der indgås en afviklingsaftale med selskabets pengeinstitut. Selskabet er i dialog med selskabets pengeinstitut, og det forventes, at der kan indgås en aftale, således at det likvide beredskab er sikret, og ledelsen aflægger derfor regnskabet med fortsat drift for øje.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Markedet for erhvervsjendomme er som følge af den økonomiske krise meget begrænset.

Selskabet ejendomme er optaget til en forrentningsprocent svarende til 7%. I forbindelse med en hurtig realisation af selskabets ejendomme kan værdien afvige herfra. Der knytter sig derfor en usikkerhed til målingen af selskabets investeringsejendomme..

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne renteindtægter.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt likviderne ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter præsenteres efter den indirekte metode og opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med forbedring og salg mv. af materielle anlægsaktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedskapitalen og de omkostninger, der er forbundet hermed, samt optagelse af lån, indgåelse af finansielle leasingaftaler, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte.

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Resultatopgørelse for 2012

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		791.862	1.793
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>0</u>	<u>(3.286)</u>
Driftsresultat		791.862	(1.493)
Andre finansielle indtægter		84	2
Andre finansielle omkostninger		<u>(548.056)</u>	<u>(1.105)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		243.890	(2.596)
Skat af ordinært resultat	3	<u>(65.072)</u>	<u>252</u>
Årets resultat		<u>178.818</u>	<u>(2.344)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>178.818</u>	<u>(2.344)</u>
		<u>178.818</u>	<u>(2.344)</u>

Balance pr. 31.12.2012

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		12.000.000	12.000
Materielle anlægsaktiver	4	<u>12.000.000</u>	<u>12.000</u>
Anlægsaktiver		<u>12.000.000</u>	<u>12.000</u>
Andre tilgodehavender		0	1
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>1</u>
Likvide beholdninger		<u>43.825</u>	<u>13</u>
Omsætningsaktiver		<u>43.825</u>	<u>14</u>
Aktiver		<u><u>12.043.825</u></u>	<u><u>12.014</u></u>

Balance pr. 31.12.2012

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	5	150.000	150
Overført overskud eller underskud		<u>(3.738.620)</u>	<u>(3.917)</u>
Egenkapital		<u>(3.588.620)</u>	<u>(3.767)</u>
Udskudt skat	6	<u>781.937</u>	<u>717</u>
Hensatte forpligtelser		<u>781.937</u>	<u>717</u>
Gæld til realkreditinstitutter		10.281.226	10.884
Modtagne forudbetalinger fra kunder		<u>467.765</u>	<u>453</u>
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>10.748.991</u>	<u>11.337</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	530.000	450
Bankgæld		3.050.283	2.959
Skyldig selskabsskat		0	19
Anden gæld		<u>521.234</u>	<u>299</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>4.101.517</u>	<u>3.727</u>
Gældsforpligtelser		<u>14.850.508</u>	<u>15.064</u>
Passiver		<u>12.043.825</u>	<u>12.014</u>
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2012

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	150.000	(3.917.438)	(3.767.438)
Årets resultat	0	178.818	178.818
Egenkapital ultimo	150.000	(3.738.620)	(3.588.620)

Pengestrømsopgørelse for 2012

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 t.kr.</u>
Driftsresultat		791.862	(1.491)
Af- og nedskrivninger		0	2.800
Ændring i arbejdskapital	8	37.082	(446)
Pengestrømme vedrørende primær drift		828.944	863
Modtagne finansielle indtægter		84	0
Betalte finansielle omkostninger		(548.056)	(1.103)
Betalt selskabsskat		(18.916)	0
Pengestrømme vedrørende drift		262.056	(240)
Salg af materielle anlægsaktiver		0	20.000
Pengestrømme vedrørende investeringer		0	20.000
Optagelse af lån		200.000	100
Afdrag på lån mv.		(431.346)	(19.965)
Pengestrømme vedrørende finansiering		(231.346)	(19.865)
Ændring i likvider		30.710	(105)
Likvider primo		13.115	118
Likvider ultimo		43.825	13

Noter

1. Going concern

Årets resultat udviser et overskud på 179 t.kr., hvilket er som forventet. For 2013 forventes et overskud i samme størrelsesorden.

Selskabet har en negativ egenkapital, der udgør 3.589 t.kr. pr. 31.12.2012.

Som følge af selskabets negative egenkapital er det afgørende, at selskabets nuværende finansiering ikke opsiges. Hvis dette sker, kan det blive vanskeligt eller måske umuligt at opnå en tilsvarende finansiering hos en anden kreditinstitution.

Med den nuværende drift og afviklingsaftaler forventes et årligt likviditetsunderskud. Likviditetsunderskuddet er i 2012 dækket ved indskud fra en af selskabets kapitalejere.

Den fortsatte drift er afhængig af, at der indgås en afviklingsaftale med selskabets pengeinstitut. Selskabet er i dialog med selskabets pengeinstitut, og det forventes, at der kan indgås en aftale, således at det likvide beredskab er sikret, og ledelsen aflægger derfor regnskabet med fortsat drift for øje.

2. Usikkerhed ved indregning og måling

Markedet for erhvervsejendomme er som følge af den økonomiske krise meget begrænset.

Selskabet ejendomme er optaget til en forrentningsprocent svarende til 7%. I forbindelse med en hurtig realisation af selskabets ejendomme kan værdien afvige herfra. Der knytter sig derfor en usikkerhed til målingen af selskabets investeringsejendomme.

3. Skat af ordinært resultat

	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> t.kr.
Aktuel skat	0	19
Ændring af udskudt skat	<u>65.072</u>	<u>(271)</u>
	<u>65.072</u>	<u>(252)</u>

Noter

	Investerings- ejendomme kr.
4. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	17.188.929
Kostpris ultimo	17.188.929
Af- og nedskrivninger primo	(5.188.929)
Af- og nedskrivninger ultimo	(5.188.929)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	12.000.000
Offentlig ejendomsvurdering udgør pr. 1. januar 2012 i alt 14.650 t.kr.	

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>
5. Virksomhedskapital			
Anpartskapital	150	1.000,00	150.000
	150		150.000
		<u>2012 kr.</u>	<u>2011 t.kr.</u>
6. Udskudt skat			
Materielle anlægsaktiver		867.784	716.865
Fremførbare skattemæssige underskud		(85.847)	0
		781.937	716.865

	<u>Forfald inden 12 måneder 2011 t.kr.</u>	<u>Forfald inden 12 måneder 2012 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2012 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år 2012 kr.</u>
7. Langfristede gælds- forpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	450	530.000	10.281.226	7.900.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	0	467.765	467.765
	450	530.000	10.748.991	8.367.765

Noter

	<u>2012</u> <u>kr.</u>	<u>2011</u> <u>t.kr.</u>
8. Ændring i arbejdskapital		
Ændring i tilgodehavender	1.192	112
Ændring i leverandørgæld mv.	20.556	(247)
Andre ændringer	15.334	(311)
	<u>37.082</u>	<u>(446)</u>

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejerpantebrev nom. 41.000 t.kr. i en af selskabets ejendomme ligger til sikkerhed for selskabets engagement med Danske Bank.

Selskabets bankkonti er pantsat til sikkerhed for selskabets engagement med Danske Bank. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte bankkonti udgør 30 t.kr. pr. 31.12.2012.

Realkreditgæld er sikret ved pant i selskabets ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 12.000 t.kr. pr. 31.12.2012.